



Bebauungsplan "**Schlachthof - Speyerdorfer Straße**"
im Stadtbezirk Nr. 26/27

TEXTFESTSETZUNGEN

nach § 9 Abs. 1, 2 und 6 Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1998 (BGBl. I S. 2902)

in Verbindung mit §§ 1, 8, 9, 12 - 23 Baunutzungsverordnung (**BauNVO**)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung
und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

und

GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN

nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365)
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (**BauGB**)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im Nordosten des Plangebietes ist ein "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO '90 festgesetzt. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe.

Die sonst in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen) sind -auch ausnahmsweise- nicht zulässig.

1.1.1 Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Am Nord- und am Ostrand des Plangebietes sind "Gewerbegebiete mit (Emissions-) Einschränkungen" (GE 1) gemäß § 8 und § 1 Abs. 9 BauNVO '90 festgesetzt. In diesen Gebieten sind nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere dürfen keine geruchs- und schadstoffbelasteten Emissionen austreten, die nicht nach dem (neuesten) Stand der Technik ausreichend gereinigt sind und keine Anlagen zugelassen werden, die in diesem Gewerbegebiet selbst belästigend sind und in den nördlich bzw. östlich davon liegenden Wohngebieten das Wohnen wesentlich stören könnten. Bei Neu- und Umbauten sowie Änderungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten bzw. eine Lärmprognose nachzuweisen, dass die (für ein Mischgebiet geltenden) maximalen Lärmimmissionen-Richtwerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Im Übrigen sind nur Gewerbebetriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig, die keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile zur Folge haben können.

1.2.1 Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe
- Lagerhäuser und Lagerplätze, jedoch keine Speditionen, Logistikzentren, Autohöfe und ähnliche Nutzungen mit starkem Anliefer- und Abholverkehr, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
- öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2.2 Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Zulässig ist maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Anlagen für kulturelle, soziale Zwecke, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Andere in § 8 Abs. 3 genannte Nutzungen sind unzulässig.

- 1.3 Im Westen des Plangebietes ist ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO'90 festgesetzt, in dem einige Nutzungen aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig sind. Im Übrigen sind nur Gewerbebetriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig, die keine erheblichen Belästigungen oder Nachteile zur Folge haben können.
- 1.3.1 Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch keine Handelsbetriebe für Groß- und Einzelhandel
 - Lagerhäuser und Lagerplätze von produzierenden Gewerbebetriebe, jedoch keine Speditionen und Autohöfe, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
 - öffentliche Betriebe.
- 1.3.2 Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.
- 1.3.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, wenn wegen deren Lage das Wohnen nicht wesentlich gestört werden kann. Es ist maximal eine Wohnung je Betriebsgrundstück zulässig. Selbstständige Wohngrundstücke dürfen nicht gebildet werden.
- Andere in § 8 Abs. 3 genannte Nutzungen sind unzulässig.
- 1.4 Mit Rücksicht auf einen bestehenden Industriebetrieb wird ein "Industriegebiet mit (Immissions-) Einschränkungen" (GI 1) festgesetzt. In diesem Gebiet sind nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Insbesondere dürfen keine geruchs- und schadstoffbelasteten Emissionen austreten, die nicht nach dem (neuesten) Stand der Technik ausreichend gereinigt sind und für die benachbarten Gewerbegebiete belästigend sind oder in den nördlich und östlich außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebieten das Wohnen wesentlich stören könnten. Bei Neu- und Umbauten sowie Änderungen von Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen ist durch ein schalltechnisches Gutachten bzw. eine Lärmprognose nachzuweisen, dass die (für ein Gewerbegebiet geltenden) maximalen Lärmimmissions-Richtwerte von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschritten werden. Im Übrigen sind nur solche Gewerbebetriebe, Nutzungen und Anlagen zulässig, die für die benachbarten Gewerbegebiete keine erheblichen Belästigungen und Nachteile zur Folge haben können.
- 1.4.1 Unter diesen Voraussetzungen sind zulässig:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, jedoch keine Einzelhandelsbetriebe
 - Lagerhäuser und Lagerplätze von produzierenden Gewerbebetriebe, jedoch keine Speditionen und Autohöfe, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).
- 1.4.2 Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.
- 1.4.3 Die in § 9 Abs. 3 genannten (ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen sind unzulässig.

- 1.5 Im Südwesten des Plangebietes ist ein "Industriegebiet" gemäß § 9 BauNVO'90 festgesetzt, in dem einzelne Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind.

Im Übrigen ist dieses Gebiet dazu bestimmt, vorrangig der Unterbringung von Betrieben, Nutzungen, Anlagen und Produktionseinrichtungen zu dienen, die (z. B. wegen produktionsbedingter Emissionen) in "Gewerbegebieten" und im "Industriegebiet mit Einschränkungen" unzulässig sind.

- 1.5.1 Unter dieser Voraussetzung sind zulässig:
- Gewerbebetriebe, jedoch keine Handelsbetriebe für Groß- und Einzelhandel
 - Lagerhäuser und Lagerplätze von produzierenden Betrieben, jedoch keine Speditionen und Autohöfe, sowie keine Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial)
 - öffentliche Betriebe.
- 1.5.2 Tankstellen (außer für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben) sind unzulässig.
- 1.5.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- wenn wegen ihrer Lage keine Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen im Industriegebiet zu fürchten sind.

Andere in § 9 Abs. 3 genannten Nutzungen sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird (in der Planzeichnung) festgesetzt durch

2.1.1 die Zahl der Vollgeschosse gemäß §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO,

2.1.2 die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 - 4 BauNVO

2.1.3 die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO,

2.1.4 die maximale Gebäudehöhe, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO, als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH).

2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Durch solche Anlagen darf die zulässige GRZ nur bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden.

Zur Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind Grundstücksflächen nicht anrechenbar, auf denen "Grünflächen" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. "Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich" (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt sind.

2.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche (für die GFZ) sind, aufgrund § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z. B. in Keller- und Dachgeschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Zur Ermittlung der Grundflächen (für die GRZ) sind Grundstücksflächen nicht anrechenbar, auf denen "Grünflächen" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) bzw. "Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich" (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt sind.

2.4 Die maximale Gebäudehöhe wird begrenzt durch die Traufhöhe und die Firsthöhe.

2.4.1 Wenn in der Planzeichnung keine (z. B. auf Normal Null basierende) Bezugshöhe angegeben ist, gilt die Geländeoberfläche als Bezugshöhe.

2.4.2 Die Traufhöhe ist bestimmt durch die Schnittlinie der Flucht der Außenwand-Außen-seite mit der Dachhaut (-Oberkante) bzw. der Oberkante der Wand. Als Traufhöhe gilt die Höhendifferenz zwischen dieser Schnittlinie und der Bezugshöhe.

2.4.3 Als Firsthöhe (FH) gilt die Höhendifferenz zwischen dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage, einschließlich Dachaufbauten für Aufzüge u. ä. und der Bezugshöhe.

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)**

3.1 Die Bauweise wird (in der Planzeichnung) festgesetzt

3.1.1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Abweichend von der offenen Bauweise wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten (GI) innerhalb der einzelnen Grundstücke die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf, sofern die Baugrenzen nicht überschritten werden.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden (in der Planzeichnung) bestimmt durch

3.2.1 Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

3.2.2 Innerhalb der Baugrenzen ist in den Gewerbegebieten jedoch ein Streifen von 5 m Breite entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht überbaubar.

3.2.3 Auf den sonstigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen können (aufgrund von § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.3.1 Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung (des Hauptbaukörpers) bestimmt.
Ist keine Firstrichtung eingezeichnet, ist sie wahlweise entweder parallel oder senkrecht zur vorderen (straßenseitigen) Baugrenze anzuordnen.

4. **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

4.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, sind die Sockelhöhen (= Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, EFH) mit **höchstens 0,50 m** über der an das Grundstück anstoßenden Erschließungsfläche festgelegt.

4.2 Die Sockelhöhen von (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden dürfen bei deren Umgestaltung, Erweiterung und Wiederaufbau ausnahmsweise wiederhergestellt werden.

5. **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Keinesfalls zulässig sind Stellplätze im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sowie auf Grünflächen und Flächen, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, und auf Grundstücksteilflächen zur Einhaltung der nachfolgend genannten Mindestabstände von Stellplätzen zu den Grundstücksgrenzen.
- 5.3 Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfahrbar sein. Zwischen Stellplätzen und den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
- 5.4 Garagen sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen und auf den überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.
Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5 Bezüglich der Befestigung von Pkw-Stellplätzen wird auf Ziff. 8.5.3 verwiesen.
- 5.6 Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, jedoch keine Nebengebäude, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Als solche Nebenanlagen gelten insbesondere: Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste, Hauseingangsanlagen, Müllboxen, Teppichklopfstangen, Terrassen, Sitz- und Grillplätze.
- 5.7 Geräteschuppen und ähnliche Nebengebäude sind nur auf den überbaubaren Flächen und den Flächen für Garagen zulässig.
- 5.8 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 5.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Zufahrt zum Plangebiet zulässig.

In einem Streifen von 20 m Breite entlang der Kreisstraße 1 (Speyerdorfer Straße), auf festgesetzten Grünflächen und unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen generell unzulässig.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 6.1.1 Von der Kreisstraße 1 (Speyerdorfer Straße) sind keine direkten Grundstückszufahrten zulässig.
- 6.1.2 In der Planzeichnung sind, besonders an Straßeneinmündungen, "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.
- 6.1.3 Die Grundstückszufahrten sind sowohl in der Anzahl als auch in der Größe auf das verkehrstechnisch Notwendige zu beschränken.

6.2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.2.1 Die "Privaten Grünflächen -Schutzgrün-" werden zugleich als "Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt.
- 6.2.2 Das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken selbst zu verwerten. Nicht verwertbare Niederschlagswassermengen sind zu den "Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsflächen) zu leiten.
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen bestehender Gebäude kann, muss jedoch nicht, zu den vorgenannten Flächen geleitet werden.
- 6.2.3 Das außerhalb der Gebäude auf den befestigten Flächen (z. B. Abstell- und Lagerflächen) anfallende Niederschlagswasser ist, wegen der Verunreinigungsgefahr auf solchen Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten, grundsätzlich der Kanalisation zuzuführen. Nur wenn es sich um unbelastetes Niederschlagswasser handelt, darf es zur Retentionsfläche geleitet werden.
- 6.2.4 Auf der "Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) ist eine flache Mulde herzustellen mit einem Volumen von 0,06 m³ für jeden Quadratmeter Dachfläche, deren Niederschlagswasser dorthin geleitet wird. Durch einen Notüberlauf ist die Mulde mit der öffentlichen Kanalisation zu verbinden.

6.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.3.1 Die "Private Grünfläche -Schutzgrün-" ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten, zu fördern und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3.2 Im Südosten des Plangebietes ist eine "Private Grünfläche -Parkanlage-" festgesetzt. Zugleich sind auf dieser Fläche Maßnahmen zum Ausgleich (von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf "öffentlichen Straßenverkehrsflächen") gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt und den Straßen-Grundstücken zugeordnet.

- 6.4 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 6.4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schutzgrünflächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Ihre Bepflanzung ist zu erhalten, zu fördern und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4.2 Soweit auf der "Privaten Grünfläche -Schutzgrün-" die Funktion als "Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (Retentionsfläche) nicht beeinträchtigt wird, ist eine Schutzpflanzung (Sicht- und Immissionsschutz mit Sträuchern bis zu einer Höhe von 7 m in Reihen mit je 1,50 m Abstand herzustellen.
- 6.4.3 Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als zusammenhängende Fläche von jeglicher Nutzung oder Versiegelung freizuhalten sowie extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.4.4 Für jeweils (angefangene) 250 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Vorhandener Baumbestand wird angerechnet.
- 6.4.5 Stellplätze sind, auch auf bereits versiegelten Flächen, mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum gepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
- 6.4.6 Die Pflanzscheiben der Bäume sind auf mindestens 2 x 2 m von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 6.4.7 Alle nicht überbauten und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeten Grundstücksteile müssen landschaftsgerecht gärtnerisch angelegt und instandgehalten werden.
- 6.4.8 Die Fassaden neuer Gebäude sind zur Stabilisierung des gestörten Lokalklimas im Gebiet zu mindestens 30 % zu begrünen.
- 6.4.9 Neue Flachdächer sind mit einer mindestens 8 cm dicken Vegetationsschicht zu versehen und zu begrünen. Sie sind insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten.
- 6.4.10 Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.
- 6.4.11 Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind nur einheimische und standortgerechte Arten zulässig, die der "Liste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze" der Landwirtschafts- und Umweltschutzabteilung zu entnehmen sind.
- 6.4.12 Zu erhaltende Bäume, die in der Planzeichnung eingetragen sind, müssen bei Bauarbeiten in ihrer Nähe gemäß DIN 18920 geschützt werden.
Bei Abgängigkeit der zu erhaltenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 6.5 **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.5.1 Zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind folgende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen:
- 6.5.2 Am Nord- und Ostrand des Plangebietes wird eine "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen" festgesetzt, die in den "Gewerbegebieten" und "Industriegebieten" entstehen.
Auf dieser Fläche ist
- a) entweder innerhalb der Baugrenzen eine Schallschutzanlage (z. B. Schallschutzwand) mit einer Höhe von mindestens 137,00 m über NN (Normal Null) zu errichten,
 - b) oder innerhalb der Baugrenzen durch ein Gebäude mit schalldämmender Außenwand, einschließlich schalldämmender Fenster u. ä., der Schallschutz zu gewährleisten,
 - c) oder an der Grundstücksgrenze durch eine Einfriedung als Schallschutzanlage, die maximal 2,50 m über Gelände hoch sein darf, in Kombination mit einer schalldämmenden Ausbildung der Außenwand eines Gebäudes in dem Bereich über dem Niveau der Oberkante der Schallschutz-Einfriedung,
 - d) oder ein Erdwall (Lärmschutzwall) mit einer Kronenhöhe von mindestens 137,00 m über NN herzustellen.
- 6.5.3 Auf dieser Fläche selbst sind Nutzungen und Anlagen, die für die benachbarten Wohngebiete störende Lärmimmissionen verursachen können, unzulässig.
- 6.5.4 Der Schalldämmwert der unter Ziff. 6.5.2 genannten baulichen Anlagen bzw. Vorkehrungen gegen Lärm muss mindestens 25 dB(A) betragen. Schallschutz-Wände und -Einfriedungen müssen (auf der Seite zu den Lärmquellen) eine hoch schallabsorbierende (schall schluckende) Oberfläche haben.
In den "Gewerbegebieten" und "Industriegebieten" sind Lärmquellen, die sich über dem Niveau von 137 m über NN befinden, durch geeignete Lärminderungsmaßnahmen (z. B. Schalldämpfer oder Ummantelung der Lärmquelle) soweit zu dämmen, dass vor offenbaren Fenstern von Wohnräumen und vergleichbar schutzwürdigen Räumen in den im Norden und Osten benachbarten Wohngebieten ein Lärmimmissionspegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten wird.

7. **Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 In Sichtflächen an Einmündungen und Kreuzungen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,8 m über Oberkante Straßenrand sein, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung.
Einzelne, hochstämmige Bäume sind zugelassen, wenn die Sicht nicht behindert wird.
- 7.2 Die betrieblichen Anlagen sind so zu betreiben, dass
- a) schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stande der Technik vermeidbar sind,
 - b) nach dem Stande der Technik unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
 - c) die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können, und
 - d) die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die vom Gesetzgeber bestimmten Grenzwerte nicht überschreiten.
- 7.3 Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) hingewiesen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.
Vor Erdarbeiten (insbesondere Erdaushub) ist das Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege, Kleine Pfaffengasse 10 in 67346 Speyer) rechtzeitig zu benachrichtigen.

8. **GESTALTUNGS - VORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

8.1 **Dächer (§ 88 Abs. 1 LBauO)**

- 8.1.1 Im "Mischgebiet" (MI) sind nur Sattel- und Walmdächer mit 25° - 30° Dachneigung zulässig.
- 8.1.2 In Gewerbegebieten sind für die Büro- und Betriebsgebäude sowohl (begrünte) Flachdächer mit 0° - 2° Neigung, als auch geneigte Dächer (z. B. Sattel- und Walmdächer) mit 15° - 25° (alter Teilung) Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise können diese Gebäude sowie Hallen und Garagen auch andere Dachformen (z. B. gewölbte Dächer) erhalten, wenn diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten sind.
- 8.1.3 Nur einseitig geneigte Dächer (reine Pultdächer) sind unzulässig. Gegeneinander liegende Dachflächen müssen die gleiche Neigung haben. Ausgenommen davon sind Shed-Dachteile von Hallen.
- 8.1.4 Geneigte Dächer sind mit naturroten bis dunkelbraunen Eindeckungen (bevorzugt Dachziegel oder entsprechend eingefärbte Pfannen) einzudecken. Eindeckungen mit Blechen aus Kupfer, Zink und Edelstahl sowie Glas- und klare Acrylglas-Eindeckungen und begrünte Dächer sind auch zugelassen.
Unbekieste Papp- oder Foliendächer, helle Faserzementeindeckungen, sowie farbig durchscheinende Eindeckungen und geneigte Pappdächer sind unzulässig.
- 8.1.5 Flachdächer sind zu begrünen. Begrünte Flachdächer müssen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm versehen werden, und sollen insbesondere mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten bepflanzt und extensiv unterhalten werden.
Dies gilt nicht für die (bei Satzungsbeschluss) bereits bestehenden Flachdächer.
- Alternativ zu einer Begrünung können die Flachdächer mit Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie (Warmwasserbereitung, Solarstrom zur Netzeinspeisung u. s. w.) versehen werden. Nicht der Nutzung von Solarenergie dienende Flachdachflächen sind zu begrünen. Die Dachkonstruktion, insbesondere Statik und Dachhautaufbau, ist entsprechend auszulegen.
- 8.1.6 Bei (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) bestehenden Gebäuden können Dächer in ihrer Form, Dachneigung und Eindeckung beim Wiederaufbau ausnahmsweise wieder hergestellt werden, wenn das dem Straßenbild und der Eigenart der näheren Umgebung zuträglich ist.

8.2 Kniestöcke (Drempel) (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.2.1 Kniestöcke sind nur bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss (d. h. nur direkt auf der Decke über dem Erdgeschoss) zulässig und dürfen maximal 90 cm hoch sein.
- 8.2.2 Bei Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind Kniestöcke unzulässig. Eine Aufkantung der Decke (über dem obersten Vollgeschoss) gilt über 30 cm Höhe als Kniestock.
- 8.2.3 Die Kniestockhöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Rohdecke (über dem obersten Geschoss, das kein Dachgeschoss ist) und dem Schnittpunkt der Flucht der Außenwand-Außenseite mit der (Oberfläche der) Dachhaut.

8.3 Dachgauben und Dacheinschnitte (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.3.1 Auf dem Hauptbaukörper (nicht den Anbauten) sind Dachgauben zulässig.
Die Summe der Ansichtsbreiten von Dachgauben darf 40 % der (traufseitigen) Außenwandlänge nicht überschreiten.
Die Einzelbreite einer Gaube ist auf höchstens 2,50 m beschränkt.
Ihre Traufhöhe ist auf 2,30 m über der fertigen Fußbodenhöhe des (untersten) Dachgeschosses begrenzt.
- 8.3.2 Anstelle von Dachgauben sind auch Dacheinschnitte zulässig.
Unterhalb eines Dacheinschnittes muss die Dachfläche mindestens 1,50 m breit sein (Falllinie) und die Traufe durchgeführt werden.
- 8.3.3 Gauben und Dacheinschnitte müssen von Giebeln und untereinander mindestens 1,50 m Abstand haben.

8.4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

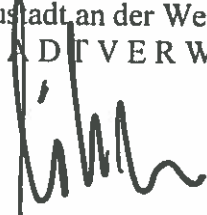
- 8.4.1 Grundstückseinfriedungen sind nach folgender Maßgabe zulässig.
Hecken und aneinanderschließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- 8.4.2 Auf der Südseite der Straße "Im Schelmen" ist im Bereich der "Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zur Minderung von Lärmimmissionen" eine schallschützende und schalldämmende Einfriedung mit maximal 2,50 m Höhe zulässig.
Die Bezugshöhe ist die der Oberfläche der angrenzenden Straßen- bzw. Wegfläche.
- 8.4.3 Entlang der Straßen und Wege und (im Vorgartenbereich) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht sind maximal 1,20 m hohe Einfriedungen zulässig. Sonstige Einfriedungen (zwischen den Baugrundstücken) dürfen bis zu 2,00 m hoch sein.
- 8.4.4 Einfriedungen über 0,50 m durchschnittlicher Höhe dürfen nicht als Mauern oder als geschlossene Zäune ausgeführt werden. Für Einfriedungen entlang der Straßen und Wege ist Maschendraht nicht zugelassen.

- 8.4.5 Bei besonders zu schützenden Anlagen können auch höhere Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen werden.

8.5 **Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

- 8.5.1 Die Vorgartenflächen dürfen, mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und ausgewiesenen Stellplätze nicht befestigt werden.
Als Vorgärten gelten alle nicht überbaubaren Grundstücksteile zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht.
- 8.5.2 Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen - insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin - sind zu begrünen.
- 8.5.3 Pkw-Stellplätze (nicht die Fahrgassen) sind wasserdurchlässig, z. B. mit Rasengittersteinen, Fugenpflaster, wasserdurchlässigen Pflastersteinen oder ähnlichem, zu befestigen.
Dies gilt nicht für Stellplätze in Gebäuden und auf Parkdecks.

Neustadt an der Weinstraße, den 30. Januar 2002
STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

